بيع العينة وأثره في تمويل شراء العقارات بأمريكا

بحث مقدم إلى :

مجمع فقهاء الشريعة بأمريكا

إعداد :

الدكتور وليد بن إدريس المنيسي
عضو اللجنة الدائمة للإفتاء بمجمع فقهاء الشريعة بأمريكا
ورئيس اتحاد الأئمة بأمريكا

بسم الله الرحمن الرحيم

المقدمة

إن الحمد لله نحمده و نستعينه و نستغفره ، و نعوذ بالله من شرور أنفسنا و من سيئات أعمالنا، من يهده الله فلا مضل له و من يضلل فلا هادي له ، و أشهد ألا إله إلا الله وحده لا شريك له وأشهد أن محمدا عبده و رسوله صلى الله عليه وسلم ، أما بعد :

فإن بيع العينة من البيوع التي اختلف فيها الفقهاء بين مبيح لها كما هو مذهب الإمام الشافعي رحمه الله ومن وافقه وبين محرم لها وجاعل إياها من الحيل المحرمة التي يراد منها تحليل الربا ، ثم إنه وقع اضطراب كبير في تحرير مذاهب الفقهاء في بيع العينة لأن بيع العينة له صور عديدة ، وبعض صوره معدودة من العينة في مذهب وغير معدودة منه في آخر ، لذا فقد ينقل البعض قول فقيه بحل أو حرمة العينة ثم ينزله على صورة ليست هي التي عناها ذلك الفقيه بالحل أو الحرمة ، ونظرا لشدة حاجة المسلمين بأمريكا إلى صيغ حلال لتمويل شراء العقارات فقد لجأت شركات إسلامية وفروع للتمويل الإسلامي داخل شركات غير إسلامية بالأساس ، إلى صيغ من صيغ التمويل التي هي معدودة في بعض المذاهب من العينة ، كذلك لجأت البنوك الأمريكية التي آلت إليها ملكية العقارات المرهونة التي عجز أصحابها عن سداد كامل أقساطها (الفوركلوجر) إلى إقراض الراغبين في شرائها بحيث يكون البائع هو المقرض للمشتري ، في صورة عدها بعض أهل العلم شبيهة بالعينة ، وهي صورة حادثة تحتاج للبحث والدراسة ، .

ومن أحسن ما كتب في العينة بحث بعنوان مذاهب الفقهاء في العينة للدكتور عبد الله السعيدي وقد رجعت إليه واستفدت منه في هذا البحث ، ولأهمية هذا الموضوع فقد نظم مجمع فقهاء الشريعة بأمريكا دورة علمية كاملة ، لتغطية الجوانب الشرعية المختلفة لموضوع التمويل الإسلامي لتمليك العقارات ، وقد كلفت من قبل مجمع فقهاء الشريعة بأمريكا بإعداد بحث مختصر عن بيع العينة وأثره في تمويل شراء العقارات بأمريكا ، وأسأل الله تعالى أن يعينني على القيام بما كلفت به على أتم وجه .

هذا وقد قسمت البحث إلى مقدمة وثلاثة فصول :

الفصل الأول : تعريف العينة والنصوص الواردة فيها

الفصل الثاني : صور العينة وأحكامها

الفصل الثالث : الاقتراض من البنك المالك للعقار الفوركلوجر

، ثم الخاتمة أوردت فيها خلاصة بأهم نتائج البحث ، ثم فهرس الموضوعات ، وأسأل الله تعالى أن يكتب لهذا البحث القبول ، وأن ينفع به المسلمين .

وكتب :

وليد بن إدريس بن عبد العزيز المنيسي

منيابوليس – منيسوتا

١٨ ربيع الثاني ١٤٣٥هـ

الفصل الأول : تعريف العينة والنصوص الواردة فيها

العينة في اللغة :

مشتقة من العين ومن معاني العين النقد الحاضر، ومن معاني العين السلف وعين الميزان وهو ميله وقيل سميت بذلك لاستعانة البائع بالمشتري على تحصيل مقصده فتكون من العون وقيل مشتقة من العناء "[١] ،

العينة في الاصطلاح :

عرفها الحنفية بأنها "«هي بيع العين بثمن زائد نسيئة، ليبيعها المستقرض بثمن حاضر أقل، ليقضى دينه»"[٢].ويلاحظ على تعريف الحنفية أنه شامل للتورق لأنهم أرادوا أن المستقرض يبيعها لطرف ثالث لا لنفس البائع الأول فيكون العقد المعروف بالتورق نوعا من العينة ويعرف عند بعض الحنفية بالعينة الثلاثية

وعرفها المالكية بأنها : «هي بيع من طلبت منه سلعة قبل ملكه إياها لطالبها بعد شرائها»"[٣]. ويلاحظ على تعريف المالكية أنه شامل لبيع المرابحة للآمر بالشراء فيكون نوعا من العينة

وعرفها الشافعية بأنها : " "أن يبيعه عينًا بثمن كثير مؤجَّل، ويسلِّمها له، ثم يشتريها منه بنقد يسير؛ ليبقى الكثير في ذمته، أو يبيعه عينًا بثمن يسير نقدًا، ويسلمها له، ثم يشتريها منه بثمَن كثير مؤجل، سواء قبض الثمن الأول أو لا"."[٤] .

ويلاحظ على تعريف الشافعية أنهم لم يفرقوا بين العينة وعكس العينة فجعلوهما

---

[١] لسان العرب ٣٠٥/١٣، ٣٠٦ ، مختار الصحاح (٤٦٧)

[٢] (رد المختار على الدر المختار / ابن عابدين (٢٣٢/٧)، البحر الرائق (٢٥٦/٦).

[٣] (حاشية الدسوقي على الشرح الكبير / ابن عرفة (١٣٦/٣).

[٤] (روضة الطالبين للنووي (٤١٦/٣)

عينة ، وكذلك لا يختلف حكم العينة بكونها ثنائية أو ثلاثية وبكونه في الثنائية قبض الثمن قبل البيع الثاني أم لم يقبضه

وعرفها الحنابلة بأنها : " أن يكون عند الرجل المتاع، فلا يبيعه إلا بنسيئة ، أو أن يشتري سلعة كان قد باعها بنسيئة فيشتريها بأقل مما باعها نقدًا، إلا أن تكون تغيَّرت صفتها" "[٥].

ويلاحظ على تعريف الحنابلة أنه شامل لكل بيع نسيئة إذا كان التاجر متخصصا في بيع النسيئة لا يبيع نقدا ، كما يلاحظ أنه إذا تغيرت صفة المبيع لم يكن من العينة إعادة شرائه نقدا بثمن أقل

فالخلاصة أن بيع العينة بتعريفاته المتعددة في المذاهب المتبوعة يكون شاملا لبيوع الآجال والتورق والمرابحة للآمر بالشراء ، وهذه الصيغ هي من صيغ التمويل المستعملة بكثرة في عقود تمويل شراء العقارات لدى الشركات الإسلامية في أمريكا مما يتطلب معرفة حكمه

النصوص الواردة في العينة :

أولا : عن أبي إسحاق السبيعي عن امرأته العالية بنت أيفع أنها دخلت على عائشة رضي الله عنها فدخلت معها أم ولد زيد بن أرقم رضي الله عنه فقالت: يا أم المؤمنين إني ابتعت غلاما من زيد بن أرقم بثمانمائة درهم نسيئة، وإني ابتعته منه بستمائة درهم نقدا، فقالت عائشة: بئس ما شريت وبئس ما اشتريت، وإن جهاده مع رسول الله قد بطل إلا أن يتوب. "[٦]

---

[٥] "المغني" ٦/٢٦١، "شرح الزركشي"، ٣/٦٠١، "الإنصاف" ١١/١٩١، "الفروع" ٤/١٦٩، "الروض المربع" ٤/٣٨٤.

[٦] مصنف عبدالرزاق١٤٨١٢ وسنن الدارقطني ٣/٥٢ والسنن الكبرى للبيهقي ٥/٣٣٠، وقد أعله الدارقطني بجهالة امرأة أبي إسحاق. وذكر الشوكاني في النيل ٥/٣١٨.أن الشافعي ضعفه. ، وقال

و ظاهر الحديث أن أم المؤمنين عائشة تفتي بتحريم العينة، وأنه سبب لحبوط العمل وهو أمر توقيفي مما يشير إلى أنه مرفوع

وقد أجاب الإمام الشافعي بتضعيف الحديث بسبب جهالة امرأة أبي إسحاق ، وضعفه غيره أيضا باضطراب في إسناده حيث ورد في بعض رواياته عن امرأة أبي إسحاق عن امرأة أبي السفر أنها دخلت على عائشة ، وأجاب الإمام الشافعي أيضا بأنه على فرض صحته فإنكار أم المؤمنين لم يكن من أجل العينة وإنما لأنه بيع فيه جهالة في الأجل «ثم بعت إلى العطاء» فالعطاء مجهول ، ثم إن هذا اجتهاد منها يقابله اجتهاد زيد فلا يكون حجة .

ثانيا : عَنْ ابْنِ عُمَرَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُما قَالَ : سَمِعْتُ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ يَقُولُ : (إِذَا تَبَايَعْتُمْ بِالْعِينَةِ ، وَأَخَذْتُمْ أَذْنَابَ الْبَقَرِ ، وَرَضِيتُمْ بِالزَّرْعِ ، وَتَرَكْتُمْ الْجِهَادَ ، سَلَّطَ اللَّهُ عَلَيْكُمْ ذُلًّا لَا يَنْزِعُهُ حَتَّى تَرْجِعُوا إِلَى دِينِكُمْ) "[٧]

وجه الاستدلال أن الحديث أفاد أن التبايع بالعينة من أسباب تسليط الذل فيكون حراما ، وأجاب المبيحون للعينة بأن المراد ذم من اشتغل بالعينة والماشية والزرع حتى صار ذلك أكبر همه ، وترك بسببه الجهاد الواجب دخل في هذا الوعيد ، وأما إذا لم يشغل عن الواجب فلا يكون حراما كما أن الزرع إذا لم يشغل عن الواجب لم يحرم

ثالثا : أن بيع العينة حيلة على الربا وأنه ذريعة إلى الربا وأن العبرة في العقود للمعاني لا المباني وأجاب الإمام الشافعي بأنه لما كان لمشتري السلعة في المرة الأولى أن يبيعها لمن يشاء، فلماذا يستثنى البائع ممن يحق لهم أن يشتروا منه ، فقال: "فإذا اشترى الرجل من الرجل السلعة فقبضها، وكان الثمن إلى أجَل، فلا بأس أن يبتاعها من الذي اشتراها منه، ومن غيره، بنقد أقل، أو أكثر مما اشتراها به، أو بدين كذلك، أو

الشيخ سليمان العلوان لم أر تصحيحه لأحد من المتقدمين .

[٧] رواه أحمد (٤٩٨٧) وأبو داود (٣٤٦٢) وصححه الألباني

عرض من العروض ساوى العرْض ما شاء أن يساوي، وليست البيعة الثانية من البيعة الأولى بسبيل".واستدل بأن الأصل حل البيع ، وأن القياس مع قول زيد بن أرقم رضي الله عنه "[٨] وأما مسألة العبرة في العقود هل هي للمعاني أم للمباني فهي من مسائل الخلاف المشهورة

الفصل الثاني : صور العينة وأحكامها

للعينة صور عديدة يمكن إجمالها فيما يلي :

صور العينة عند الحنفية : العينة عندهم نوعان ثلاثية وثنائية ، والثلاثية قسمان بدون مواطأة الطرف الثالث أو بمواطأته ، وهي بقسميها مكروهة تنزيها وصحيحة ، أما الثنائية فمكروهة تحريما وفاسدة ، وأكثر الحنفية لا يسمون الثنائية عينة وإنما يجعلونها نوعا من البيوع الفاسدة ، فلذلك اضطرب نقل كثير من فقهاء المذاهب الأخرى لمذهب الحنفية في العينة فقد يحكي البعض عنهم كراهتها تنزيها في سياق حديثه عن الصورة الثنائية فيكون مخطئا في حكاية مذهبهم

أو يحكي عنهم التحريم مقرونا بتعريفهم للعينة الذي يذكرون فيه الصورة الثلاثية فيوهم تحريم هذه الصورة عندهم بينما هي مكروهة عندهم تنزيها

جاء في "الهداية" : العينة : "أن يستقرض مِن تاجر عشرة، فيتأبَّى عليه، ويبيع منه ثوبًا يساوي عشرة بخمسة عشر مثلاً؛ رغبة في نيل الزيادة؛ ليبيعه المستقرض، ويتحمل عليه خمسة".

جاء في رد المختار: «هي بيع العين بثمن زائد نسيئة، ليبيعها المستقرض بثمن حاضر أقل، ليقضى دينه».وهذه الصورة هي الثلاثية بدون مواطأة من الطرف الثالث

وجاء في العناية : قال فيه: "ومِنَ الناس مَن صَوَّر للعينة صورةً أخرى، وهو أن يجعلَ المقرض والمستقرض بينهما ثالثًا في الصورة التي ذكرها في الكتاب (أي كتاب الهداية

[٨] انظر الأم ٣/٦٨ ، ٦٩

) ، فيبيع صاحبُ الثوبِ الثوبَ باثني عشر من المستقرض، ثم إنَّ المستقرض يبيعه من الثالث بعشرة، ويسلم الثوب إليه، ثم يبيع الثالث الثوب منَ المقرض بعشرة، ويأخذ منه عشرة، ويدفعها إلى المستقرض، فتندفع حاجته، وإنما توسطًا بثالث احترازًا عن شراء ما باع بأقل مما باع قبل نقد الثمن . اهـ

وهذه الصورة هي الثلاثية بدون مواطأة من الطرف الثالث.

قال صاحب العناية : وهو مذموم، اخْتَرَعَهُ أَكَلَةُ الرِّبا، وقد ذمهم رسول الله – صلى الله عليه وسلم – بذلك فقال: ((إذا تبايَعْتُم بالعِينة، واتَّبَعْتُم أذناب البقر...)) ، وقيل: "إياك والعينةَ؛ فإنها لَعينة"، ولَم يَحْكِ خلافًا في المسألة، وذَكَر في "البحْر الرائق" وفي "مَجْمع الأَنْهُر" مثله.

ويؤخذ من قولهم: بثمن زائد: تعين كون ثمن السلعة زائداً عن سعر السوق فلا يكون عينة لو باع بثمن نسيئة لا يزيد عن سعر السوق الحاضر ، ويؤخذ من قولهم: «ليقضي دينه» أن البائع والمشتري في العينة قصدهما في الباطن هو الإقراض والاقتراض لا البيع والشراء

قال صاحب "تبيين الحقائق"، في تَبْيينه لِبَيْع العينة؛ فقال: "وصورته: أن يأتي هو إلى تاجر يطلب منه القرض، ويطلب التاجر الربح، ويخاف من الربا، فيبيعه التاجر ثوبًا يُساوي عشرة بخمسة عشر نسيئة؛ ليبيعه هو في السوق بعشرة، فيصل إلى العشرة، ويجب عليه خمسة عشر إلى أجل، أو يقرضه خمسة عشر درهمًا، ثم يبيعه المقرض ثوبًا يساوي عشرة بخمسة عشر، فيأخذ الدراهم التي أقرضه على أنها ثَمَن الثوب، فتبقي عليه الخمسة عشر قرضًا".

ثم بَيَّنَ حُكمها فقال: "فإذا فعل ذلك نفذ عليه، والرِّبح الذي ربحه التاجر يلزمه، ولا يلزم الآمر شيء من ذلك".

وقال: "وهو مكروه لما فيه من الإعراض عن مبرة الإقراض مطاوعة لشح النفس".

فأفاد ذلك أن بيع العينة على التعريف المذكور مكروه عند الحنفية ولكنه مع ذلك

صحيح تترتب عليه آثاره

أما مسألة: "أن يشتري شخص ما باعه بنفسه، أو بوكيله من الذي اشتراه بالأقل، قبل نقد الثمن الأول"، فإنَّهم يُصَنِّفُونها في باب البَيْع الفاسد، ويحكمون بعدم جوازها، والمراجع التي ذكرت مسألة العينة بمثاليها السابقين وحكمهما - قد ذكرتْ هذه المسألة في باب البَيْع الفاسد، وذكرت عدم جوازها، وهو حكم مغاير لحكم ذينك المثالَيْن، ومن ذلك: ما جاء في "الدر المختار": "وفسد شراء ما باع بنفسه، أو بوكيله منَ الذي اشتراه ولو حكمًا؛ كوارثه بالأقل من قدْر الثمن الأول، قبل نقْد كل الثمن الأول، صورته: باع شيئًا بعشرة، ولم يقبض الثمنَ، ثم شراه بخمسة، لَم يَجُزْ".

صور العينة عند المالكية :

عد المالكية صورة العينة الثنائية التي حرمها الحنفية وعدوها بيعا فاسدا فوافقهم المالكية في ذلك ، ثم زاد المالكية صورا أخرى للعينة ففي حاشية الدسوقي: «هي بيع من طلبت منه سلعة قبل ملكه إياها لطالبها بعد شرائها» "[٩]

وأوضح ابن رشد في المقدمات ذلك فقال: "والعينة على ثلاثة أوجُه: جائزة ومكروهة ومحظورة، فالجائزة: أن يمر الرجلُ بالرجل من أهل العينة، فيقول له: هل عندك سلعة كذا، أبتاعها منك؟ فيقول له: لا، فينقلب عنه على غير مراوضة ولا مواعدة، فيشتري تلك السلعة التي سأله منها، ثم يلقاه فيخبره أنه قد اشترى السلعة التي سأله عنها، فيبيعها بما شاء من نقد أو نسيئة.(هذه الصورة جائزة عند المالكية. لانتفاء شبهة الربا منه، ولأن المشتري بالخيار أن شاء اشتراه وإن شاء لم يشتره، ولأن الثمن غير محدد بل للمشتري أن يساوم البائع عليه)

والمكروهة: أن يقول له: اشتر سلعة كذا وكذا، فأنا أربحك فيها، وأشتريها منك، من غير أن يراوضه على الرِّبح.(وعلّلوا هذه الكراهة بمشابهته للصورة المحرمة إلا أنّه لم

[٩] (حاشية الدسوقي على الشرح الكبير / ابن عرفة (١٣٦/٣).

يذكر الثمن وكأنه لم يلتزم بهذا البيع)

والمحظورة: أن يراوضه على الرِّبح، فيقول له: اشتر سلعة كذا وكذا، وأنا أربحك فيها كذا، وأبتاعها منك بكذا،

(وهذه الصورة حرام عندهم لأنه ذريعة إلى الربا ، ولأن مالكا ينظر فيما خرج عن اليد ودخل بها، والسلعة واسطة ملغاة ولأنه سلف جرَّ نفعا)

صور العينة عند الشافعية: «هو أن يبيع غيره شيئاً بثمن مؤجل، ويسلمه إليه، ثمَّ يشتريه قبل قبض الثمن بأقل من ذلك الثمن نقداً» أو "أن يبيعه عينًا بثمن كثير مؤجَّل، ويسلِّمها له، ثم يشتريها منه بنقد يسير؛ ليبقى الكثير في ذمته، أو يبيعه عينًا بثمن يسير نقدًا، ويسلمها له، ثم يشتريها منه بثمَن كثير مؤجل، سواء قبض الثمن الأول أو لا".

وحكم العينة عند الشافعية أنها جائزة مطلقا عند الإمام الشافعي

وفي وجه عند الشافعية وهو ما ذهب إليه أبو إسحاق الإسفراييني وأبو محمد أنها إن كانت عادةً صار البيعُ الثاني كالمشروط في الأول، فتبطل، ونقل الزركشي وجهًا ثالثًا أنها إذا كانت عادة، فحكمها الكراهة.، والمشهور عند متأخري الشافعية كراهة بيع العينة مطلقا

صور العينة عند الحنابلة :

العينة لها عند الحنابلة صورتان:

الصورة الأولى: نقل ابن قدامة عن الإمام أحمد قال: " العينة أن يكون عند الرجل المتاع، فلا يبيعه إلا بنسيئة، فإن باعَه بنقد، ونسيئة فلا بأس.وقال: أكره للرجل ألا يكون له تجارة غير العينة، لا يبيع بنقد.

وقال ابن عقيل: إنما كره النسيئة لمضارعتها الرِّبا، فإن الغالب أن البائع بنسيئة يقصد الزيادة بالأجل.ويجوز أن تكون العينة اسمًا لهذه المسألة ، وللبيع بنسيئة جميعًا، لكن البيع بنسيئة ليس بمحرَّم اتفاقًا، ولا يكره إلا ألا يكون له تجارة غيره"

وقد نقل ابن القَيِّم تعليل ابن تيميَّة له بأنه يدخل في بيع المضطر، قال: "وعلله شيخنا ابن تيميَّة – رضي الله عنه – بأنه يدخل في بيع المضطر، فإن غالب مَن يشتري بنسيئة إنما يكون لتعذر النقد عليه، فإذا كان الرجل لا يبيع إلا بنسيئة، كان ربحه على أهل الضرورة والحاجة، وإذا باع بنقد ونسيئة كان تاجرًا من التجار"

الصورة الثانية: يصورها الحنابلة بقولهم: "ومن باع سلعة بنسيئة لَم يَجُز أن يشتريها بأقل مما باعها نقدًا، إلا أن تكون قد تغيَّرت صفتها"

حُكمها:

لا تَجُوز على الصَّحيح منَ المذْهب، ونقل في "الفروع" و"الإنصاف"عن أبي الخطاب: "أن بيع العينة يحرم استحسانًا، ويجُوز قياسًا"، قال الزركشي: "وقيل بالجواز".

هذا، وإن تقييد الثمَن الأقل بكونه "نقدًا" غير مشروط في التحريم على الصحيح من المذهب، بل يحرم شراؤُها، سواء كان بنقد أو نسيئة،

عكس العينة :

وهي صورة يذكرها فقهاء الحنفية والحنابلة وصورتها: "ما لو باع سلْعة بألف درهم حالَّة، ثم اشتراها بألف درهم مؤجَّلة". أو "أن يبيع سلعة بنقد، ثم يشتريها بأكثر منه نسيئة"

وكذا "لو باع بألف مؤجلة، ثم اشتراه بألف مؤجلة إلى أبعد من ذلك الأجل"، حكمها عند الحنفية : لا تجوز، لأنها في معنى "اشترى ما باع بأقل مما باع، قبل نقد الثمَن"؛ يعني: العينة، إذ الحالَّة خير من المؤجلة.

أما حكمُها عند الحنابلة، ففيه خلاف ذكره المرْداوي، قال: "الثالثة "عكس العينة" مثلها في الحكم، وهي أن يبيع السلعة بثمن حالٍّ، ثم يشتريها بأكثر منه نسيئة، على الصحيح من المذهب، ونقل أبو داود: يجوز بلا حيلة، قال المصنف: يحتمل أن يجوز له شراؤها بجنس الثمن، بأكثر منه، إذا لم يكن مواطأة، ولا حيلة، بل وقع اتفاقًا من غير قصد"

الفصل الثالث : الاقتراض من البنك المالك للعقار الفوركلوجر من أجل شرائه

صورة هذه المسألة أن البنك يكون مالكا لبعض العقارات التي آلت إليه بسبب عجز ملاكها عن سداد ما عليهم من أقساط ، والبنك يريد بيعها بالتقسيط بسعر أعلى من سعر النقد ، ولكن القوانين بأمريكا لا تساعده على بيعها بطريقة مباشرة ، فلو كان ثمن العقار مثلا نقدا مائة ألف دولار وبالتقسيط على ثلاثين سنة يبلغ مائتي ألف ، فيقول البنك للمشتري أنا أقرضك مائة ألف لتشتري مني العقار ثم تردها مائتي ألف على أقساط ، فلو قلنا العبرة في العقود للمعاني فالمقصود هنا البيع وإن كانت صورته القرض الربوي ، وإن قلنا العبرة للمباني عاملنا هذا العقد معاملة القرض الربوي كما هو ظاهره ، لكن حجة من أباح انه لما كانت العينة محرمة رغم أن ظاهرها البيع لكننا نظرنا إلى المعنى فلازم ذلك أن ننظر هنا على المعنى ولا نلتفت لصورة العقد فهذه صلة هذه المسألة بالعينة

قرار اللجنة الدائمة للإفتاء بمجمع فقهاء الشريعة بأمريكا في هذه المسألة

الحمد لله ، والصلاة والسلام على رسول الله ، وبعد

فلقد نظرت اللجنة الدائمة للإفتاء في مسألة شراء البيوت من البنوك مباشرةً بالطريقة التي تتم في الولايات المتحدة، وقدّم بعض الأعضاء أوراق عملٍ للنقاش وتبادل الرأي، واستغرق بحث هذا الموضوع عدداً من الجلسات ، كما قامت اللجنة باستشارة اللجنة الاستشارية العليا نظراً لحداثة هذه المعاملة وكثرة سؤال المسلمين عنها، خاصةً بعد الكساد الذي يشهده سوق العقارات في الولايات المتحدة ، وكثرة الراغبين من المسلمين في الشراء بطريقةٍ مباحة.

وقد تعددت أراء أعضاء اللجنة حول حكم هذه المعاملة بناءً على مدى الاعتداد بعقد القرض الذي يمنحه البنك لعميله لإتمام صفقة البيع، وما إذا كان هذا العقد حقيقياً تناط به أحكام الدّين في الفقه الإسلامي ومنها جريان الربا فيه ، أو

أنه عقدٌ صوريٌ لا وجود له من الناحية الشرعية حتى وإن اعتد به من الناحية القانونية.

فالقائلون بحظر المعاملة استصحبوا الأصل وهو النص على وجود عقد دينٍ ربويٍ مرتبطٍ بعقد البيع.

والقائلون بالإباحة استصحبوا المقصود من الصفقة وهو بيع البيت وليس الإقراض، ووضعوا لذلك عدداً من القيود فقالوا:

إذا تملّك البنك البيت تملكاً قانونياً ، ووقع في ضمانه، وترتب على إعادة بيعه إبرام عقد قرضٍ ربويٍ مقترنٍ بعقد البيع ، وكان المقرض هو البنك البائع، ولم يتدخل طرفٌ ثالثٌ له ذمّةٌ ماليّةٌ مختلفةٌ عن ذمّة البنك لتمويل الصّفقة، وكان القرض مقيداً بشراء البيت محل التفاوض ، ولم يملك المشتري حرّية التصرّف في القرض، ولم يقبضه، ولم يقع في ضمانه ، فالمعاملة مباحةٌ.

وهناك فريقٌ ثالثٌ لم يترجح عنده أيٌّ من الرأيين السابقين، فآثر التوقف عن الإفتاء في هذه النازلة لمزيدٍ من النظر والتأمل.

وفيما يلي أسماء كل فريق :

أولاً : القائلون بالإباحة بالشروط المذكورة أعلاه

١- الدكتور حسين حامد حسان

٢- الدكتور وليد المنيسي

٣- الدكتور معن القضاة

ثانياً : القائلون بالحظر :

١- الدكتورعلي السالوس

٢- الدكتور محمد ساعي

٣- الدكتور أحمد شليبك

٤- الدكتور حاتم الحاج

٥- الدكتور موفق الغلاييني

ثالثاً : المتوقفون عن الإفتاء في المسألة :

١- الدكتور صلاح الصاوي

٢- الدكتور وليد بسيوني

والله الموفق، وهو الهادي إلى سواء السبيل.

اللجنة الدائمة للإفتاء

هذا آخر ما أردت بيانه من حكم بيع العينة وآثار هذا البيع في عقود تمويل العقارات بأمريكا، سائلا الله عز وجل أن ينفع به ، وبالله التوفيق ، وصلى الله وسلم على محمد ، والحمد لله رب العالمين .

وكتب :

وليد بن إدريس المنيسي .

فهرس الموضوعات